



URBAN SYSTEM

# URBAN TIMES

## 「令和7年度公示価格発表。」

日頃は弊社アーバンタイムスをご愛顧頂き誠に有り難う御座います。さて、皆様の関心が高い令和7年度の公示価格（1月1日時点）が3月18日に国土交通省より発表されました。全用途の全国平均が前年比で2.7%上昇し、伸びは前年の2.3%を上回り、バブル崩壊後の平成4年以降で最大となりました。江東区内の公示価格を集計いたしましたので、特集として掲載させていただきます。

江東区の公示価格を調べてみますと、今年は江東区内47ポイント中、46ポイント（1ポイントは、調査ポイント変更の為前年比無し）で上昇しました。昨年の江東区の公示価格の平均（前年比の無い1ポイントを除く）と比較すると前年比111.7%「昨年（令和6年）の前年比は106.1%」となりました。原因としては、コロナ禍からの経済回復による需要増、インバウンド需要の回復、再開発プロジェクト、都心回帰が挙げられます。

## 公示価格（江東区内）

令和7年3月18日発表

住 所	地域地区	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	前年比
1 北砂5-5-6	住居	101.5	100.2	100.2	102.1	104.1	106.1	108.4	112.4	118.7	125.6	124.6	126.6	131.6	138.8	149.1	107.4%
2 亀戸3-32-11	住居	96.5	94.5	94.5	96.5	98.2	99.8	101.8	105.1	111.1	117.7	117.4	119.0	123.0	129.3	139.5	107.8%
3 東砂2-9-2	住居					100.2	102.1	104.1	108.1	114.4	121.3	120.7	122.6	127.3	134.9	145.1	107.5%
4 東陽1-33-6	住居					149.8	153.4	157.7	164.6	175.5	186.8	185.8	188.8	197.0	208.3	224.8	107.9%
5 亀戸5-36-3	住居	113.4	111.7	111.4	113.7	115.7	118.7	122.3	128.6	135.5	144.1	143.5	145.5	149.4	157.4	169.3	107.5%
6 南砂2-16-6	住居	109.4	107.8	107.8	110.4	113.1	116.0	119.0	124.0	132.2	141.5	140.5	142.8	148.4	157.4	169.3	107.5%
7 富岡1-18-14	住居	159.0	156.0	155.7			165.3	170.2	177.9	187.4	199.7	198.3	202.3	212.2	225.1	244.3	108.5%
8 亀戸7-54-2	住居	119.0	117.4	117.0			125.0	128.3	133.6	139.2	146.8	145.8	147.8	153.4	162.3	175.2	107.9%
9 南砂4-18-2	住居	111.4	109.8	109.4	111.7	114.0	116.4	119.7	124.3	130.9	138.8	138.2	139.2	144.1	151.4	162.0	107.0%
10 大島6-21-2	住居	111.4	109.8	109.4	111.4	113.4	115.7	118.3	122.6	128.6	135.5	134.5	136.5	142.1	148.8	159.7	107.3%
11 南砂2-12-11	住居	113.4	112.4	112.4			120.7	124.0	128.9	136.9	146.4	146.1	148.4	154.0	162.6	175.9	108.1%
12 亀戸6-17-2	商業	158.7	156.4	156.0	159.7	163.0	166.6	170.6	179.2	191.4	206.0	203.0	218.8	217.5	235.0	265.8	113.1%
13 高橋14-20	商業									188.4	206.0	204.0	206.6	214.5	226.8	255.5	112.6%
14 亀戸5-2-1	商業	419.8	413.2	409.9	423.1	436.4	452.9	476.0	509.1	581.8	661.2	631.4	634.7	661.2	710.7	809.9	113.9%
15 東砂7-17-19	商業	141.2	138.2	138.2	141.5	144.5	147.8	151.4	157.7	165.6	173.6	171.6	173.6	181.8	193.1	212.2	109.8%
16 住吉2-17-11	商業	183.1	179.2	178.5	183.8	188.8	194.0	200.7	216.5	243.0	268.8	265.1	269.1	282.0	298.8	333.9	111.7%
17 永代1-14-28	商業															376.9	
18 亀戸1-8-4	商業	200.0	195.0	195.0	201.0	206.0	212.2	219.5	231.4	254.5	281.0	277.7	281.0	295.9	320.7	366.9	114.4%
19 清澄3-4-16	商業	200.7	198.3	197.7	203.0	207.6	212.9	220.2	234.0	262.1	289.6	284.6	288.6	301.5	321.0	360.3	112.2%
20 牡丹3-6-4	近商業	158.3	154.7	154.7	159.0	163.3	167.6	172.9	183.8	198.7	214.2	210.9	212.9	220.8	234.0	264.5	113.0%
21 東陽3-24-19	商業	180.2	176.5	176.5	180.8	185.1	189.4	196.0	208.9	224.8	247.3	244.0	247.3	256.2	275.4	315.4	114.5%
22 豊洲4-1-3	商業	265.8	262.5	262.5	271.7	280.0	288.6	299.8	321.3	363.6	413.2	406.6	413.2	429.8	462.8	528.9	114.2%
23 森下3-20-9	商業	174.9	171.6	171.2	174.5	178.2	183.1	189.4	201.0	227.1	250.2	248.3	252.2	264.1	280.3	309.4	110.3%
24 南砂3-12-4	近商業										157.0	154.7	157.0	162.6	171.2	185.1	113.9%
25 北砂5-14-13	商業	146.1	142.8	142.5	146.1	149.1	152.1	155.0	161.7	169.3	176.2	174.5	176.5	183.1	193.1	211.6	109.5%
26 平野3-5-9	商業	154.0	150.7	150.1	154.4	157.7	161.7	166.6	174.9	191.4	211.2	208.3	211.2	219.2	231.4	255.5	110.4%
27 有明3-5-7	工専	329.9	313.1	306.8	315.0	320.7	329.6	340.5	363.6	386.8	413.2	400.0	406.6	419.8	429.8	443.0	103.0%
28 石島7-9	準工	137.2	134.2	134.2	137.2	139.8	142.8	146.4	152.1	160.3	170.9	169.9	172.6	181.2	191.1	206.6	108.1%
29 清澄2-13-12	準工	158.0	154.7	154.4	157.7	160.7	164.0	168.3	176.5	186.8	199.0	197.7	201.3	210.9	224.1	247.6	110.4%
30 古石場1-10-5	準工	148.1	146.1	146.1	149.8	153.4	157.4	162.0	170.2	178.2	187.4	186.8	190.1	199.7	212.2	227.8	107.3%
31 南砂2-31-10	準工	150.7	149.4	149.4	155.0	159.0	164.0	170.9	177.9	188.4	198.3	197.0	206.6	216.5	228.4	255.2	111.7%
32 大島8-37-8	準工	110.1	108.4	108.1	110.4	112.7	115.0	118.0	122.6	129.9	137.2	136.5	138.8	143.8	151.7	164.3	108.3%
33 亀戸9-16-5	準工		139.2	138.8	140.5	142.8	145.8	150.4	155.0	160.7	165.6	165.0	170.9	178.2	187.8	207.6	110.5%
34 亀戸9-25-1	準工	105.1	103.8		105.1	107.1	109.1	111.4	115.0	119.3	123.3	122.3	124.0	128.6	136.2	146.8	107.7%
35 浜浜2-29-4	準工			145.1	149.1	152.7	157.7	165.0	172.2	186.1	196.7	196.7	205.0	214.5	226.1	247.9	109.6%
36 北砂1-3-49	準工			123.3	126.3	128.9	132.9	137.5	141.5	146.4	151.4	150.4	156.0	163.0	171.9	193.4	112.5%
37 辰巳1-4-8	準工			117.0	120.3	123.0	126.6	131.9	136.5	147.8	157.0	157.0	164.6	172.9	183.5	202.0	110.0%
38 東砂6-11-8	準工			100.8	102.8	105.1	107.1	109.1	112.1	116.0	120.3	119.7	120.7	124.3	128.6	136.9	106.4%
39 亀戸4-33-8	準工	119.3	117.0	116.7	119.0	121.3	124.6	128.3	133.6	140.5	149.4	148.8	151.1	155.4	164.0	176.9	107.8%
40 佐賀2-8-20	準工									155.7	164.6	170.6	176.2	182.8	191.4	220.2	115.0%
41 亀戸1-25-7	準工	142.8	140.8	140.5	143.5	146.4	149.8	153.7	159.3	168.6	180.8	180.2	182.5	188.1	200.7	217.2	108.2%
42 木場3-3-9	準工	145.5	143.5	143.1	146.8	150.1	153.7	158.0	166.0	174.2	186.4	185.8	188.4	197.0	209.3	227.1	108.5%
43 東雲2-14-19	準工	121.0	119.0	118.3	121.0	123.6	127.3	130.9	138.5	145.5	152.7	156.7	160.3	165.3	170.2	198.3	116.5%
44 豊洲4-11-30	準工		141.8	145.8	158.3	170.2	183.8	198.3	211.6	228.1	241.3	241.3	254.5	271.1	290.9	330.6	113.6%
45 辰巳3-8-5	準工							175.2	180.2	185.1	192.4	199.7	206.0	210.2	216.5	248.6	114.8%
46 豊洲3-2-24	工業							456.2	495.9	571.9	665.9	647.9	661.2	694.2	760.3	846.3	111.3%
47 有明3-14-7	工専	74.7	71.7	72.1	73.7	75.0	77.7	81.0	84.6	89.3	93.6	93.6	95.2	96.9	101.8	111.7	109.7%
平均		156.4	152.6	149.1	154.9	156.9	159.4	171.7	180.8	194.2	208.7	206.6	210.8	219.3	232.8	260.0	111.7%
前年比		96.4%	97.6%	97.6%	103.8%	101.2%	101.6%	107.7%	105.2%	107.3%	107.4%	99.0%	102.0%	104.0%	106.1%	111.7%	
平成20年比		100.0%	97.6%	95.3%	99.0%	100.3%	101.9%	109.8%	115.6%	124.1%	133.4%	132.1%	134.7%	140.2%	148.8%	166.2%	万円/坪

公示価格は残念ながら新木場地区などポイントがない地域があります。従い、新木場地区を見るためには毎年9月に発表される東京都基準価格を待たなくてはなりません。ちなみに東京都基準地価は10月5日付けアーバンタイムスで特集する予定です。

筆者 西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			*. 先月の問い合わせ件数		64件
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流自動化関連)	車両数台分	500坪	江東区地域	相場	即検討
倉庫(EC関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(雑貨貿易関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
倉庫(鉄鋼製品関連)	車両数台分	300坪	関東湾岸エリア	相場	即検討
倉庫(イベント制作関連)	車両数台分	200坪	新木場・辰巳地区	相場	即検討
倉庫(自動運転開発関連)	車両数台分	200坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	400坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
事業用地(ヘリポート関連)	400坪位	-	新木場・辰巳地区	相場	即検討
駐車場・資材置場(建設関連)	200坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(ハイヤー関連)	200坪位	-	都内湾岸地域	相場	即検討

## 道路陥没2

高度経済成長期の1950年代から下水道普及率は飛躍的に進み、約20年後の2022年度には全国の普及率が81%に達しています。しかし、下水道管も老朽化が進み、敷設から50年を経過したものも多く、下水道管の強度低下も心配されています。近年では道路を通行する車両の大型化もあり、地下の下水道管にかかる荷重も敷設当時とは比較にならないほど増加しています。また、古くなった下水道管の取替えも、昔と違って道路下には下水道管の他、水道管、ガス管、電力ケーブル、通信ケーブルなど様々な埋設物があり、下水道管の更新工事がスムーズに進まないという事情もあります。多くの自治体は人手不足や予算不足で、こまめな点検や更新工事が難しい状況が続いています。下水道担当の自治体職員数は、1997年度には全国で約4万7千人ほど居ましたが、経費削減と組織の合理化で2021年度には約2万6千9百人に減少し、都の下水道職員数も現在1000人を切っている状態で、人手不足や技術者不足が叫ばれています。下水道管理は避けて通れない問題で、人手に頼らない機械化が一番求められている分野といえるでしょう。現在では、ドローンやセンサー、AIなどの点検技術が開発され、人手不足対策も少しずつ進展しているようですが、まだまだこれから技術開発が望まれる分野と言えるでしょう。

## 管理物件のテナント紹介 第238回

### 日本梱包運輸倉庫株式会社 様

今回、紹介致します日本梱包運輸倉庫株式会社は、総合物流サービスを提供する企業です。主要事業として、運送事業・倉庫事業・梱包事業・海外事業等、特徴としては、一貫輸送のバイオニアとして、輸送から保管・梱包まで総合的なサービスを提供・自社開発の倉庫システムを使用し効率的な在庫管理を実現・環境への配慮し次世代環境型21m連結トラックの導入など革新的な取り組みを実施。事業規模としては、全国展開しており事業所数89か所。同社は、顧客第一主義を貫き、柔軟な発想と強固なネットワークを生かして多様な物流ニーズに応える総合物流企業として成長を続けています。今回の物件使用は主要事業の倉庫事業として使用しています。尚、現地対応できないので下記電話にて対応いたします。

◆江東区辰巳3丁目 ◆2024年7月1日使用開始 ◆03-6853-2611 担当：戸田様